

ИНФОРМАЦИЯ

о системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Краевая
программа

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ и законом Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» постановлением Администрации Алтайского края от 27.03.2014 № 146 утверждена программа капитального ремонта многоквартирных домов на 2014-2043 годы. В программе капитального ремонта устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Краевая программа подлежит ежегодной актуализации в связи с необходимостью исключения из нее многоквартирных домов, признанными аварийными и подлежащими сносу, включения в программу многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после завершения строительства или реконструкции, изменением очередности проведения работ по капитальному ремонту, изменением перечня работ. Программа капитального ремонта подразумевает обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, который в установленном законодательством порядке (постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47) признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме.

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории Алтайского края. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

Дома-новостройки включаются в краевую программу капитального ремонта при ее актуализации в год, следующий за годом, в котором дом был введен в эксплуатацию.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения краевой программы капитального ремонта и включенном в краевую программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в краевую программу капитального ремонта.

В целях организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Администрацией края в марте 2014 года была создана

некоммерческая организация «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Основной задачей фонда является аккумулирование поступающих средств от собственников помещений многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на счете регионального оператора, и организация на эти средства проведения капитального ремонта многоквартирных домов в объеме и в сроки, которые предусмотрены краевой программой.

Способы формирования фонда капитального ремонта

Фонд капремонта дома – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт. Формировать его можно двумя способами:

- 1) на счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»);
- 2) на специальном счете, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия собственниками решений о способе формирования фонда капитального ремонта не может быть более шести месяцев с момента опубликования краевой программы. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

Основной принцип «общего котла» – ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной краевой программой. За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на краевые власти. Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счете, могут быть использованы только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора не допускается.

Отличие спецсчета от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Статья 173 ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме возможность в любое время изменить способ формирования фонда капитального ремонта на основании решения общего собрания (при этом решение считается правомочным в том случае, если за него проголосовали не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений).

Помимо самого решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта должны быть так же определены:

а) при переходе со спецсчета на счет регионального оператора:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее чем минимальный размер взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации);

- лицо, уполномоченное взаимодействовать с Региональным оператором от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

б) при переходе со счет регионального оператора на спецсчет:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации);

- владелец специального счета (Региональный оператор, ТСЖ, управляющая организация);

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в т.ч. с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг;

- лицо, уполномоченное взаимодействовать с Региональным оператором от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение общего собрания об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение 5 рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы, или региональному оператору, на счет которого перечисляются взносы. В случае несоблюдения указанного срока протокол будет возвращен собственникам без исполнения.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления решения региональному оператору (статья 11 Закона Алтайского края от 28.06.2013 № 37-ЗС). В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления решения владельцу специального счета. Владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора так же в течение 5 дней после вступления в силу указанного решения

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

С внесением в июне 2015 года изменений в Жилищный кодекс появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел». Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

Постановлением Администрации края от 25.12.2015 № 521 установлены размеры минимального взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на 2016 год:

- 5,00 рублей с квадратного метра платят собственники жилых (нежилых) помещений за капремонт кирпичных, монолитных, блочных и панельных многоквартирных домов до четырех этажей включительно;

- тариф 5,50 рублей за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения установлен для деревянных многоквартирных домов и домов смешанных конструкций до 4 этажей включительно;

- 4,50 рублей за один квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения – для многоквартирных домов, количество этажей в которых пять и выше.

*Зачет
стоимости
выполненных
работ в счет
уплаты
взносов*

В случае если до наступления установленного краевой программой срока проведения капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующем фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные программой, а оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом повторное выполнение этих работ в установленный программой срок не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше размера установленной предельной стоимости, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

В этом случае региональному оператору должны быть представлены:

- 1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о зачете средств;
- 2) договор с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- 3) приемо-сдаточные акты, подтверждающие выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- 4) финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме;
- 5) решение комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах или заключение специализированной организации об отсутствии необходимости повторного проведения в установленный краевой программой срок работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Региональный оператор после проверки представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение 10 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения. Решение об отказе в осуществлении зачета может быть обжаловано в установленном порядке в суде.

*Оплата
взносов –
обязанность,
а не право*

Важно! Оплата взносов на капитальный ремонт является не правом, а обязанностью собственников помещений в многоквартирных домах. Необходимость заключения между собственниками и региональным оператором договоров о формировании фонда капитального ремонта и об организации капитального ремонта исключена в связи с внесенными в ЖК РФ изменениями (ред. от 29.06.2015). Вместе с тем, требование о ежемесячном внесении в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносов на капитальный ремонт, уплате пени в связи с ненадлежащим исполнением

обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, закреплено в качестве обязанности.

Компенсации
на оплату
взносов

Федеральным законом от 29.12.2015 № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 ЖК РФ и статью 17 ФЗ «О социальной защите инвалидов РФ» внесены изменения в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, которые вступают в законную силу с 01 января 2016 года.

Данные изменения предусматривают, что Законом субъекта Российской Федерации отдельным категориям граждан могут быть предоставлены компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, а именно:

одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50 %, 80 лет, - в размере 100 %,

проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 лет, - в размере 50 %, 80 лет, - в размере 100 %;

инвалидам 1-ой 2-ой групп, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, но не более 50% указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Органы законодательной власти Алтайского края в настоящее время прорабатывают норму Закона, которая будет регулировать этот вопрос на территории края.

Обращаем Ваше внимание на то, что в настоящее время законом Алтайского края данная норма не закреплена, в связи с чем, собственники обязаны продолжать уплачивать вышеуказанные взносы на прежних правовых основаниях
